

Börsen-Zeitung

Von Energieeffizienz-KI bis Stranded Assets

Immobilientag diskutiert über Probleme und Chancen der Branche

30.11.2024

fed Frankfurt

Beim 20. Immobilientag der Börsen-Zeitung haben immobilienwirtschaftliche Experten die aktuellen Aufregerthemen diskutiert – von Künstlicher Intelligenz über Regulatorik und spezielle Immobilienklassen bis hin zu Grund- und Grunderwerbsteuer und Stranded Assets.

Zu den aktuell größten Herausforderungen der Immobilienbranche zählen Energieeffizienz und Klimaschutz, zumal Wohnungen und Häuser für fast 40% des CO₂-Ausstoßes verantwortlich sind. Sascha Müller, CEO der Paul Tech AG, zeigte, wie Künstliche Intelligenz dazu beitragen kann, den Energieverbrauch in Immobilien zu verringern. Die KI könne Muster in den über Sensoren ermittelten Echtzeitdaten entdecken und daraus Algorithmen errechnen, die smarte Ventile steuern. Mit geringerem Einsatz von Energie könne auf diese Weise eine Zieltemperatur, beispielsweise 22 Grad, sichergestellt werden.

Mit Blick auf die regulatorischen Bremsfaktoren machte sich Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses, für ein radikales Überdenken der Bauvorschriften mit dem Ziel einer Beschleunigung von Bau und Planung stark. Auch forderte sie die künftige Bundesregierung auf, umgehend die neue EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht umzusetzen und dabei auf zusätzliche Vorgaben zu verzichten.

Markus Burkhard, CEO beim schweizerischen Beratungs- und Investmenthaus Strotbek Capital Partners, warnte in seinem Blick von außen auf den deutschen Immobilienmarkt vor einer „einer Krise nach der Krise“. In den offenen Immobilienfonds sei der Anteil der „stranded assets“ in die Höhe geschossen. So stehe beispielsweise eine Konzernzentrale in der Frankfurter Peripherie mit einem zweistelligen Millionenbetrag in den Büchern, sei aber keinen Euro mehr wert. Der Einschätzung von Strotbek zufolge könnten 70% der Gewerbeimmobilien als gestrandet angesehen werden; sie seien in absehbarer Zeit nichts mehr wert, wenn man nicht in sie investiere.

Jenseits der Herausforderungen wurde auch über Chancen gesprochen. So machte Peter Finkbeiner, CEO der Praemia Reim Germany, auf das Nachfragepotenzial bei Pflegeimmobilien aufmerksam. Die demographische Pyramide veranschauliche das stete Wachstum der Zahl der Pflegebedürftigen. Da zudem zuletzt Kapazitäten aus dem Markt genommen wurden, sei in den den kommenden Jahren mit mehreren 100.000 Betten Unterangebot zu rechnen. Daraus ergäben sich Opportunitäten für Assetmanager.

PwC-Deutschland-Partner Michael Müller und seine Kollegin Carolin Babel berichteten schließlich über Neuigkeiten aus dem steuerrechtlichen Umfeld der Immobilienwirtschaft. Sie erläuterten, was die festgestellte EU-Rechtswidrigkeit der Grunderwerbsteuer und die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer für die Marktteilnehmer bedeute.